



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS

€ 1.550.000,- k.k..

**Laaksestraat 7
BATENBURG**





Specificaties

<ul style="list-style-type: none"> ■ Woonoppervlakte 253 m² ■ Gebouw gebonden buitenruimte 63 m² ■ Perceeloppervlakte 18.420 m² ■ Inhoud woning 937 m³ ■ Bouwjaar 2020 ■ Energielabel Label A+++ (30 zonnepanelen) 	<p>Type woning</p> <p>Aantal kamers</p> <p>Tuin</p> <p>Garage/schuren</p> <p>Ligging</p> <p>Verwarming</p>	<p>vrijstaande woning</p> <p>9 kamers, waarvan 6 slaapkamers</p> <p>Rondom, goed onderhouden</p> <p>Vrijstaande garage met twee ruime schuren en een kleinere schuur. Totale oppervlakte ca. 600m2</p> <p>Landelijk gelegen</p> <p>warmtepomp d.m.v. bron WTW-installatie</p>
--	--	---





Omschrijving

Uniek landelijke wonen met ruimte, comfort en eindeloze mogelijkheden in het gebied van het Land van Maas en Waal.

Ben je op zoek naar een instapklare, duurzame woning met hoogwaardige afwerking én uitzonderlijk veel ruimte, zowel binnen als buiten? Dan is dit in 2020 gebouwde object met zeer royale bijgebouwen een unieke kans!

Deze moderne woning is gerealiseerd met oog voor detail en kwaliteit. Er is uitsluitend gebruikgemaakt van uitstekende en duurzame materialen, wat resulteert in een luxe en verzorgde uitstraling. Dankzij het optimale isolatieniveau, de gasloze bouw, een geavanceerde warmtepompinstallatie en de toepassing van zonnepanelen beschikt de woning over een energielabel A. Dit staat garant voor maximaal wooncomfort én bijzonder lage energielasten.

Binnen tref je een riante leefruimte met een overvloed aan natuurlijk licht. Grote raampartijen zorgen niet alleen voor een fijne sfeer, maar bieden vanuit vrijwel iedere ruimte een prachtig, vrij uitzicht over de omliggende landelijke omgeving. Hier ervaar je elke dag rust, ruimte en vrijheid.

Wat dit object echt onderscheidt, zijn de indrukwekkende bijgebouwen allen van goede kwaliteit. Met maar liefst **bijna 540 m²! aan extra vloeroppervlakte** zijn de mogelijkheden eindeloos:

- Een praktische garage/stallingsruimte van ca. 61 m²
- Twee royale werk-/stallingsruimten van ca. 257 m² en 184 m²
- Schuur / stal van ca. 34 m²

Dankzij de agrarische bestemming van het object lenen deze bijgebouwen zich uitstekend voor diverse zakelijke activiteiten en het houden van vee die binnen de agrarische bestemming passen. Momenteel is 200m² bijgebouw in gebruik en bestemd als installatiebedrijf. Informeer bij de makelaar of de gemeente Wijchen naar de specifieke mogelijkheden.

Ook voor privégebruik biedt dit object ongekende kansen. Denk aan:

- Werkplaats of hobbyruimte
- Stalling voor caravan, camper, boot of oldtimers
- Het realiseren van stallen voor paarden of ander (hobbymatig) vee.

Dit alles wordt versterkt door het riante perceel van maar liefst **circa 1,8 hectare** rondom de woning. Indien gewenst is uitbreiding tot circa 7 hectare bespreekbaar.

De ligging maakt het geheel compleet. Gelegen in het prachtige Land van Maas en Waal, nabij de rivier de Maas en haar prachtige uitgestrekte uiterwaarden, bevindt deze woning zich in het buitengebied van het pittoreske en historische Batenburg. Hier geniet je dagelijks van rust, natuur en weidse vergezichten, terwijl steden als Nijmegen en de voorzieningen van Wijchen zich op korte afstand bevinden.

Kortom: een unieke combinatie van luxe en comfortabel wonen, duurzaamheid, ruimte en veelzijdigheid op een prachtige landelijke locatie.

Pluspunten woning

- Uniek gelegen woonobject in het buitengebied van Batenburg, midden in het geliefde Land van Maas en Waal.
- In 2020 gebouwde woning met een moderne uitstraling, hoogwaardige afwerking en veel aandacht voor kwaliteit en detail.
- Gebouwd met duurzame en uitstekende materialen, wat zorgt voor een luxe uitstraling en een hoog afwerkingsniveau.
- Voorzien van een bodemwarmtepomp van Stiebel Eltron (2021).
- Uitgerust met een WTW-installatie van Duco, wat bijdraagt aan een comfortabel en gezond binnenklimaat.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing.
- Aanwezigheid van 30 zonnepanelen.
- Energielabel A+++.
- Riante leefruimten met een prettige indeling en een overvloed aan natuurlijk lichtinval.
- Grote raampartijen zorgen vanuit vrijwel iedere ruimte voor een prachtig, vrij uitzicht over de landelijke omgeving.
- Oerdegelijk gebouwd en uitstekend onderhouden.

Pluspunten perceel en bestemming

- Gelegen op een royaal perceel van circa 1,8 hectare.
- Agrarische bestemming van toepassing.
- Milieuvergunning aanwezig voor:
 - Volwassen paarden (3 jaar en ouder) 3 stuks
 - Volwassen pony's (3 jaar en ouder) 3 stuks
 - Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar 70 stuks
 - Schapen ouder dan 1 jaar 260 stuks
- Mogelijkheid om extra agrarische grond max. 59.830 m² bij te kopen.

Pluspunten locatie en omgeving

- Rustige en landelijke ligging in het buitengebied van het historische en pittoreske Batenburg.
- Gelegen nabij de rivier de Maas en de uitgestrekte Maasuitwaarden.
- Dagelijks genieten van rust, natuur, privacy en weidse vergezichten.
- Unieke combinatie van landelijk wonen met goede bereikbaarheid richting Wijchen en Nijmegen.
- Een heerlijke locatie voor liefhebbers van buiten wonen, ruimte en vrijheid.

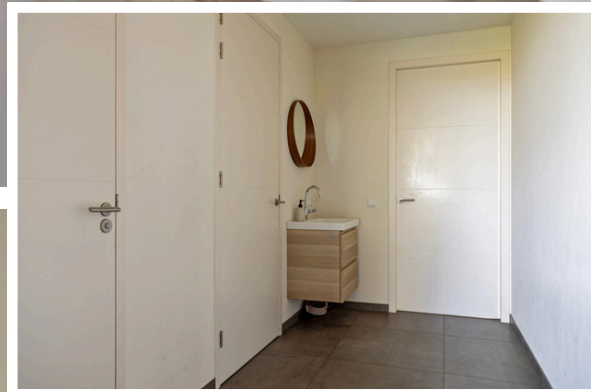
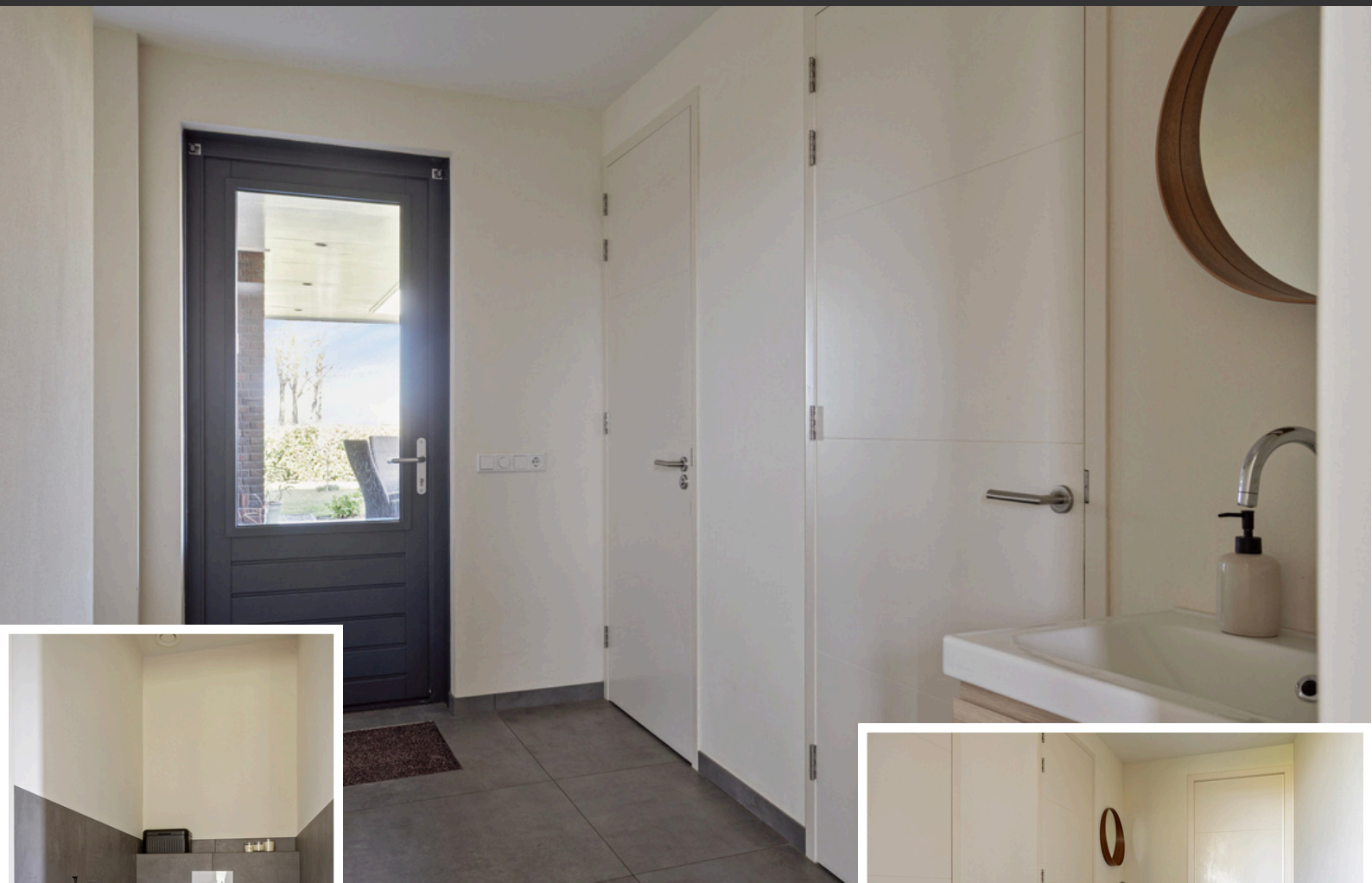




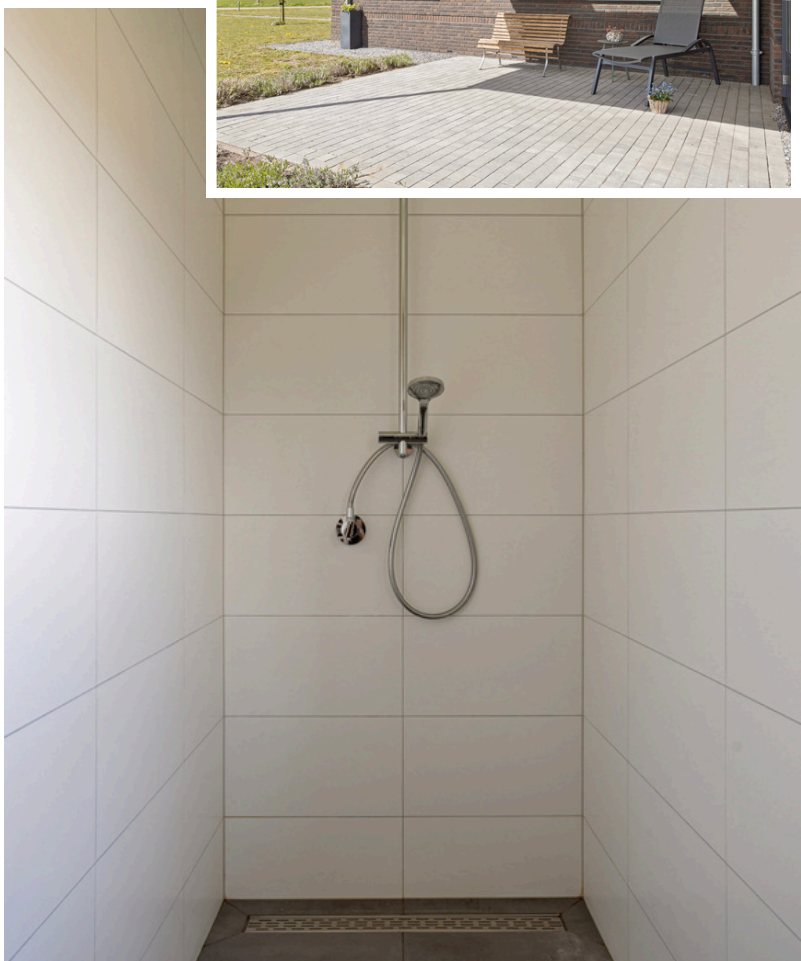




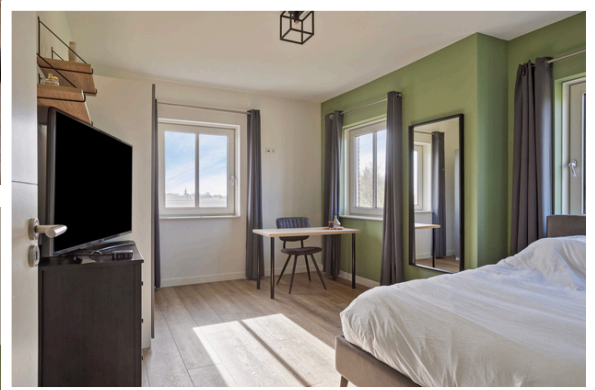




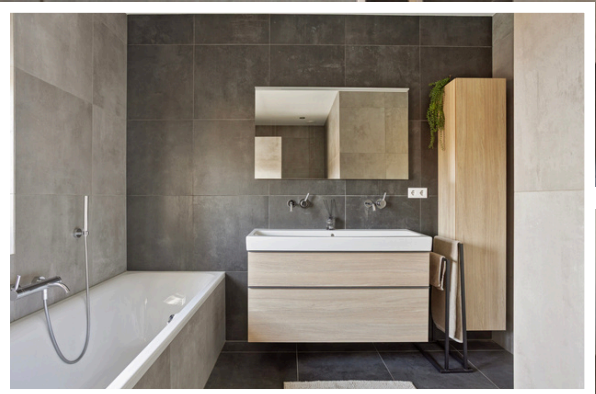


















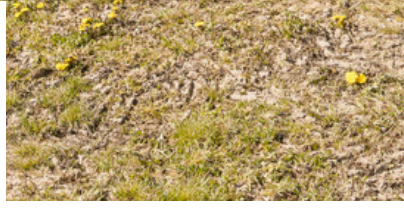






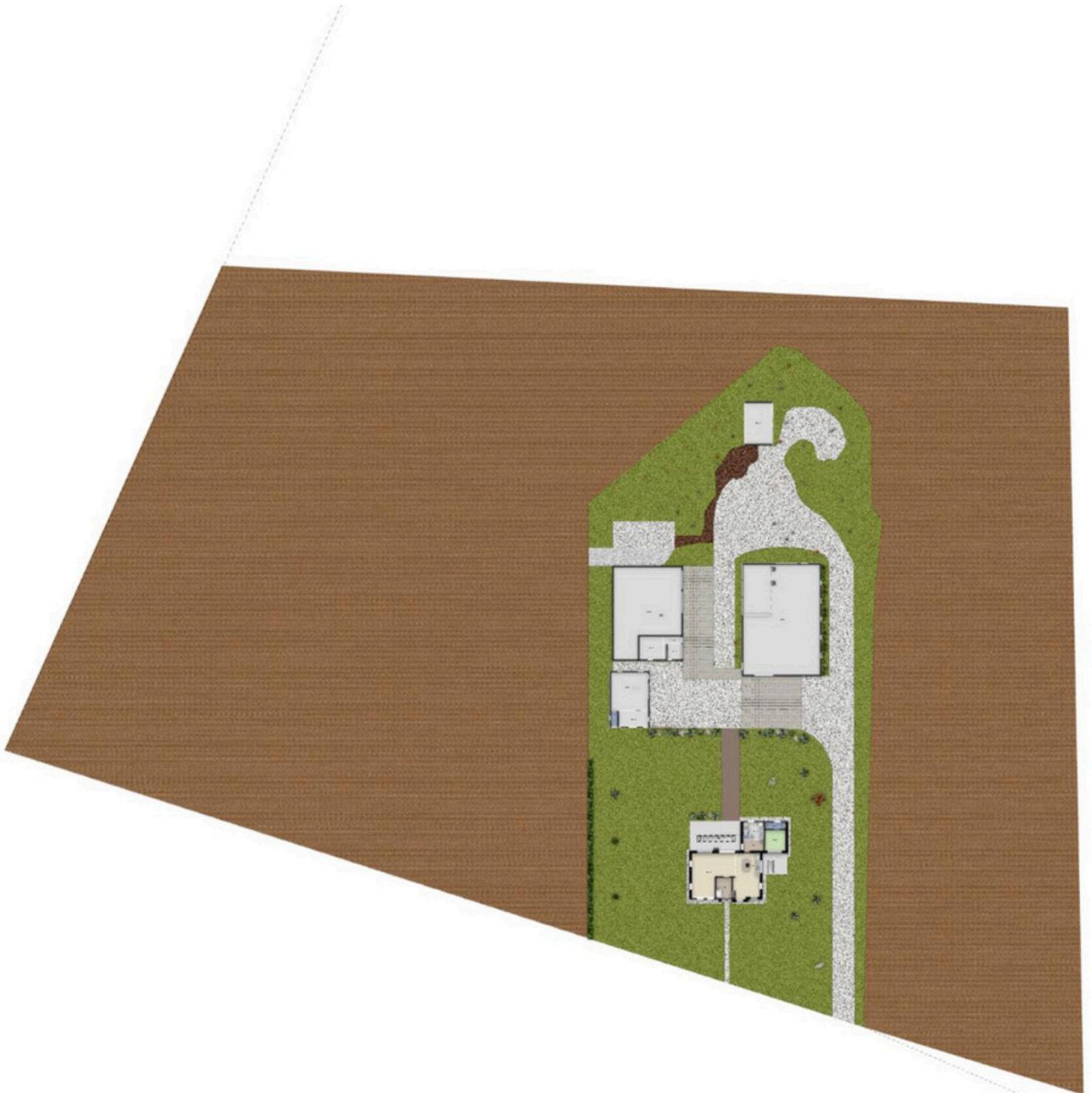








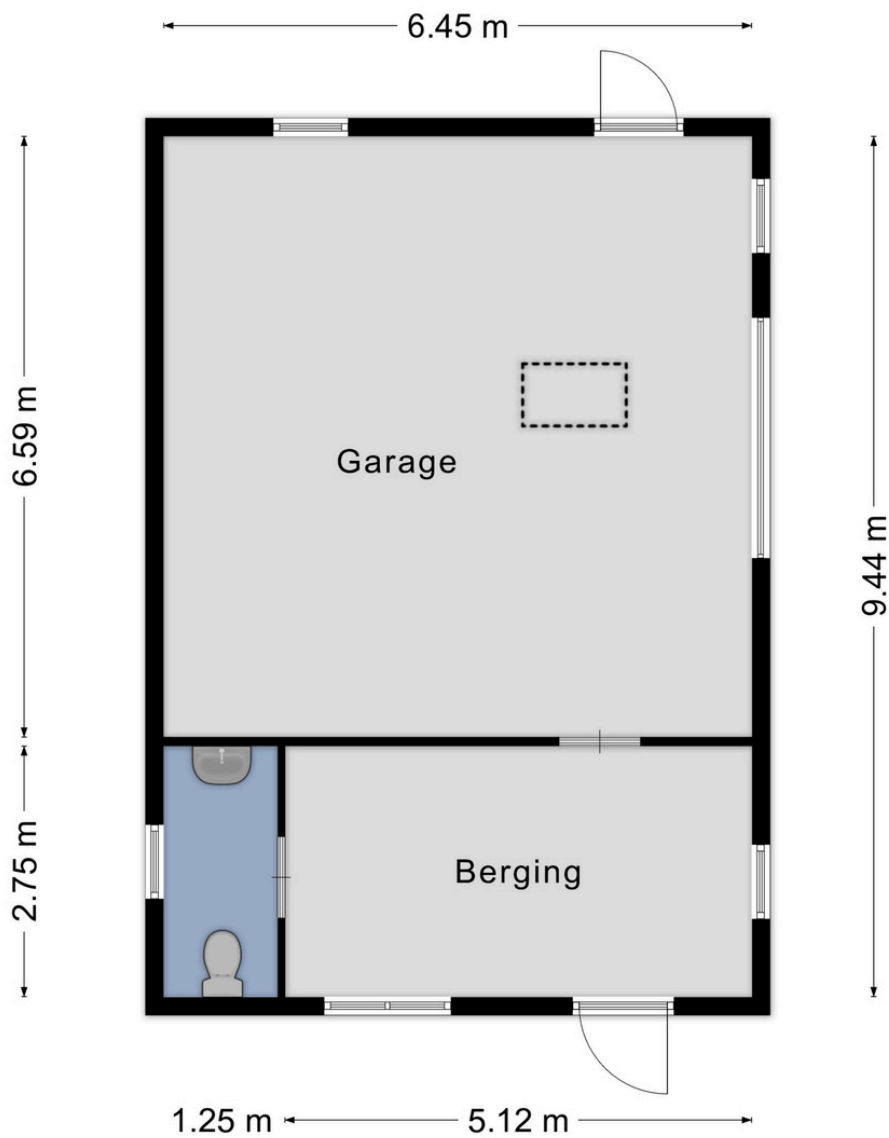


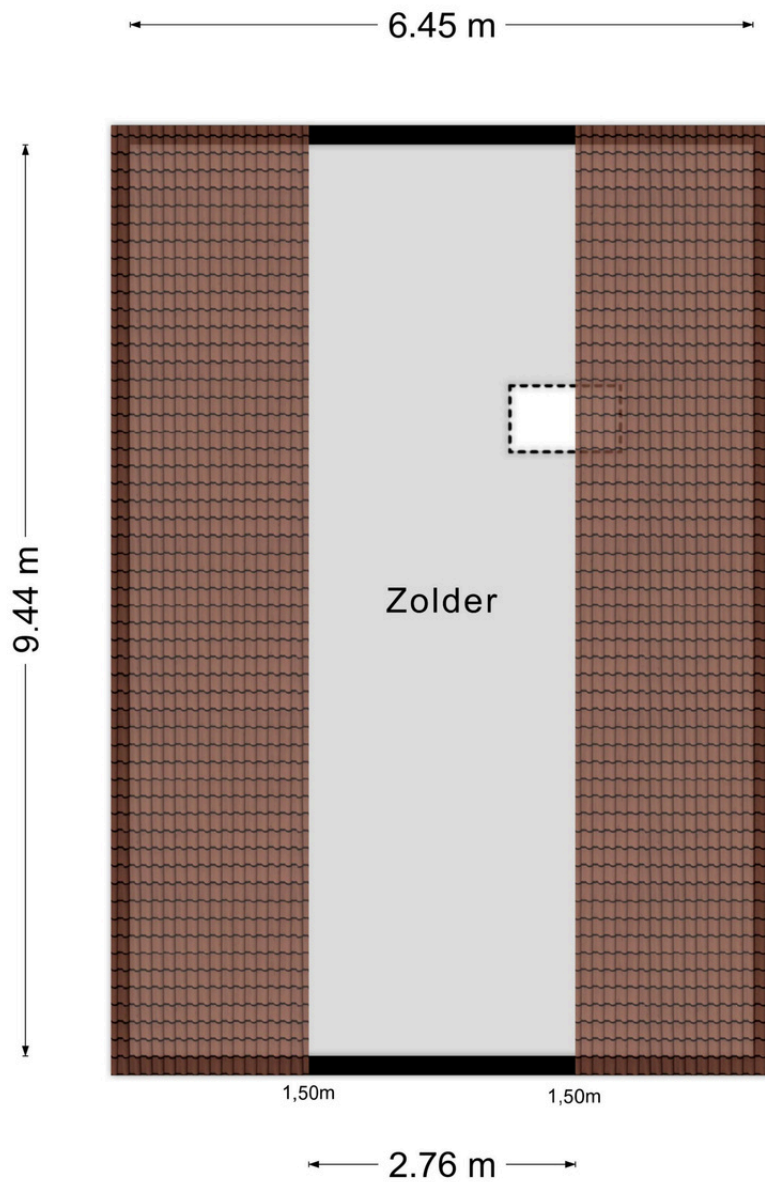


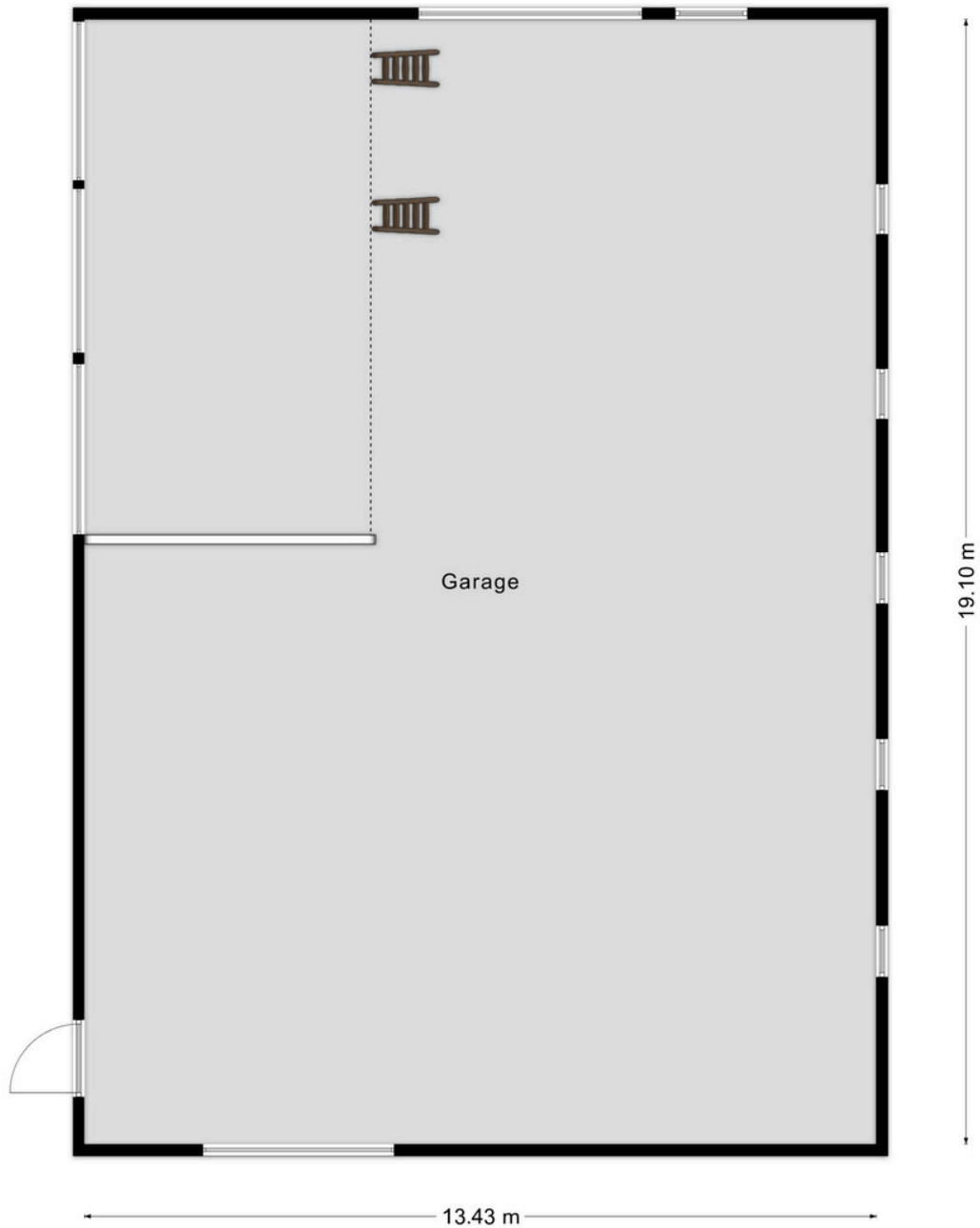


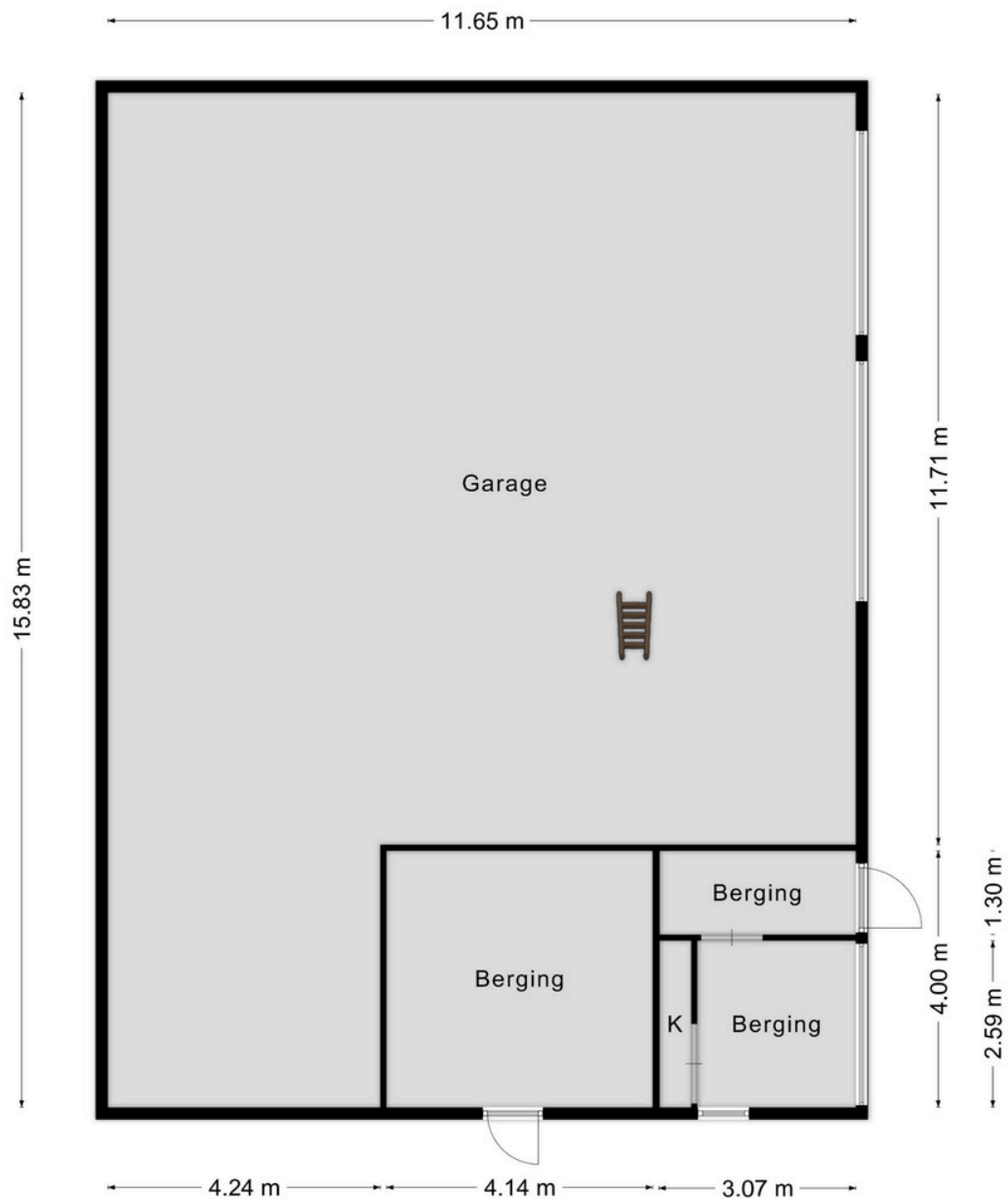


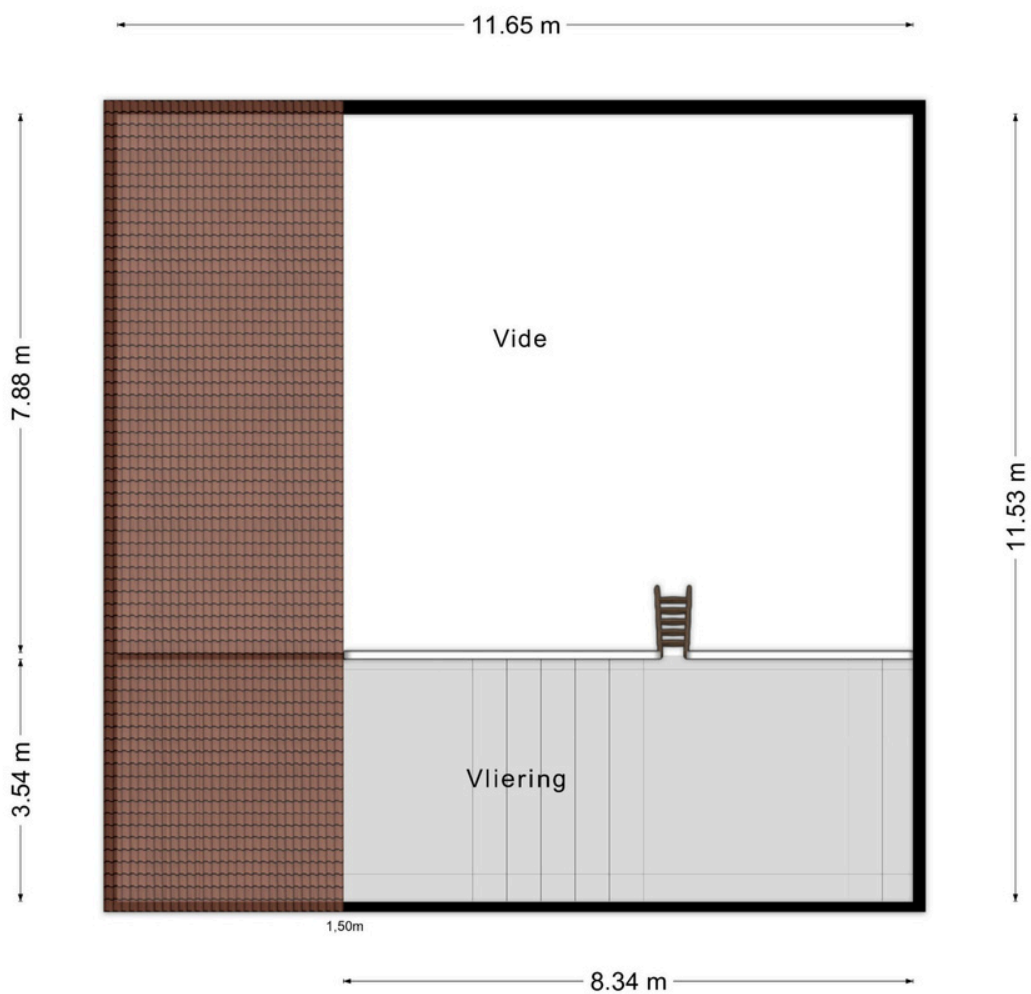


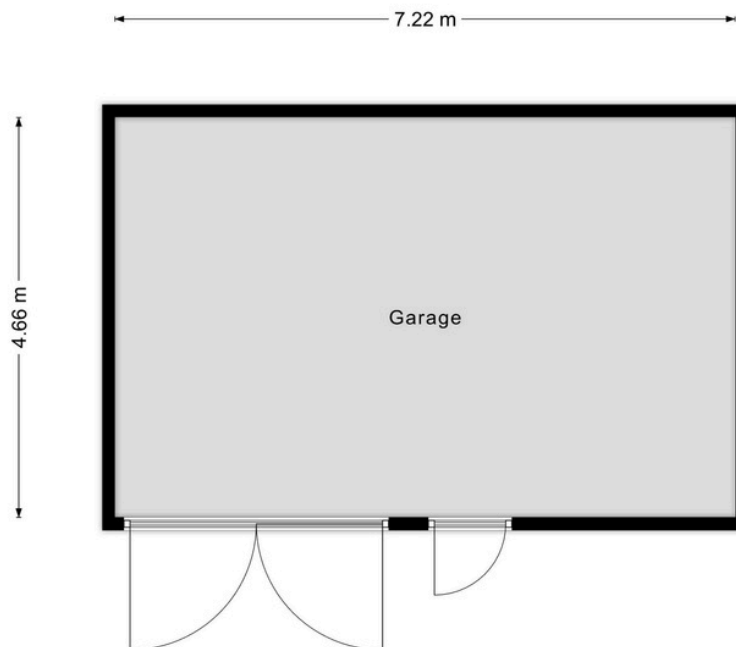












Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontlenen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

NVM Makelaar / Taxateur en oprichter

 theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur

 jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (KRMT-RT)

NVM Makelaar / Taxateur






 mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur

 luuk@vancasteren.nl

 Van Casteren Makelaardij
 0486 - 416082
 06-12157808
 makelaardij@vancasteren.nl
 www.vancasteren.nl

 Pastoor van Winkelstraat 39 B
5374 BG Schaijk
 BTW: 814149066
 KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU